PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Printemps 2005

MARCHÉ DE LA REVENTE

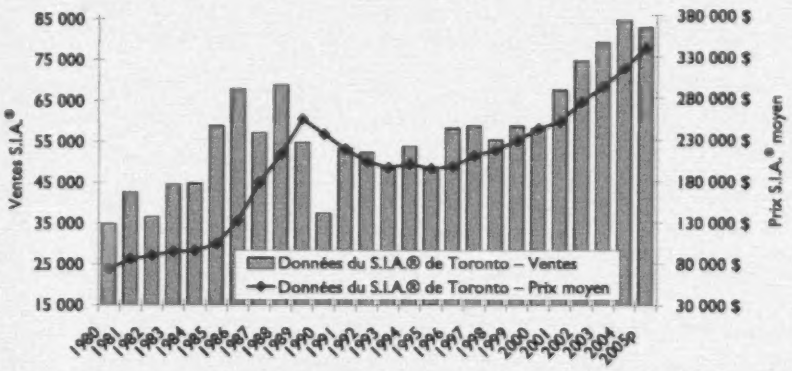
Nombreuses ventes

Les ventes d'habitations à Toronto sont en voie d'atteindre un niveau assez élevé encore cette année. La stabilité des coûts d'emprunt et la croissance de l'emploi laissent envisager que le volume des transactions restera considérable en 2005, même s'il s'amenuise quelque peu. Le nombre de ventes atteindra 83 000, son deuxième sommet en importance.

Les préoccupations entourant l'abordabilité des frais de possession se traduiront par une intensification de la demande de logements collectifs meilleur marché tels que des appartements en copropriété et des maisons en rangée. L'an dernier, les ventes d'habitations collectives ont augmenté de 9 %, alors que celles de logements individuels se sont accrues de 5 %.

Les maisons individuelles ont toujours fait l'objet d'une forte demande, mais elles sont devenues chères. La population vieillissante des baby-boomers vit ses années d'aisance, et il s'agit du groupe le plus susceptible d'emménager dans des logements individuels ou de faible densité (généralement plus onéreux). Cependant, les prix des habitations individuelles sont désormais si exorbitants que nombre de ménages optent actuellement pour des jumelés ou des maisons en rangée, dont le prix est plus abordable. Par conséquent, les ventes de logements individuels de prix élevé reculeront modérément.

Le marché de la revente de Toronto restera animé en 2005



Sources : chambre immobilière de Toronto, SCHL (prévisions)

SCHL, Analyse de marché
Dana Senagama
Tél. : 416-218-3329
dsenagam@cmhc-schl.gc.ca

Sommaire

Marché de la revente

1 Nombreuses ventes

Marché du neuf

3 Repli attendu des mises en chantier
3 Peu de mises en chantier de logements locatifs
3 Copropriétés en tête des ventes de logements neufs
3 Les prix des logements neufs augmenteront

Survol de l'économie

4 Croissance de l'emploi stable
4 Les taux hypothécaires resteront stationnaires

Sommaire des prévisions

5 Tableau des plus récentes prévisions

Les habitations situées dans les zones centrales de Toronto sont vite en train de devenir hors de la portée des accédants à la propriété. La demande s'est déplacée vers les banlieues, et surtout vers les quartiers de l'indicatif 905. À Oakville et à Richmond Hill, le nombre de ventes a grimpé de 15 % l'an dernier, ce qui a fait de ces deux sous-marchés les destinations

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

résidentielles les plus recherchées de la RMR de Toronto. Le vaste choix offert dans la banlieue en fait de prix et de types de logements rendra les zones suburbaines particulièrement attrayantes aux yeux des accédants à la propriété.

Les achèvements d'habitations à Toronto et les baby-boomers qui approchent l'âge où ils sont le plus susceptible de passer à une habitation d'un cran supérieur (la mi-quarantaine) contribueront à la multiplication des nouvelles inscriptions. Les ménages dirigés par des baby-boomers, qui interviennent pour une part importante du marché de l'emploi, ont accumulé un avoir important sous forme de biens immeubles. Certains mettront en vente leur logement dans le but de s'en offrir un plus grand et plus cher.

Par ailleurs, il s'achève de plus en plus d'habitations, ce qui fera également augmenter la quantité de nouvelles inscriptions. En 2004, le nombre de logements en construction s'est accru de 6 %. Les ménages déjà propriétaires qui prévoient prendre possession de leur nouveau chez-soi cette année inscriront leur habitation existante pour la vendre. L'an dernier, le volume de nouvelles inscriptions s'est gonflé de 9 %, et celui des ventes, de 7 %. Contrairement aux ventes, les nouvelles inscriptions progresseront en 2005, soit de 3,4 % pour se chiffrer à 150 000.

Avec la baisse des ventes et la hausse du nombre d'inscriptions qui sont prévues, le marché de Toronto cessera peu à peu de favoriser les vendeurs pour se rééquilibrer davantage en 2005. Les acheteurs jouiront donc d'un pouvoir de négociation plus important et d'un choix d'habitations plus vaste. Comme les logements seront inscrits plus longtemps, les acheteurs disposeront de plus de temps pour prendre une décision.

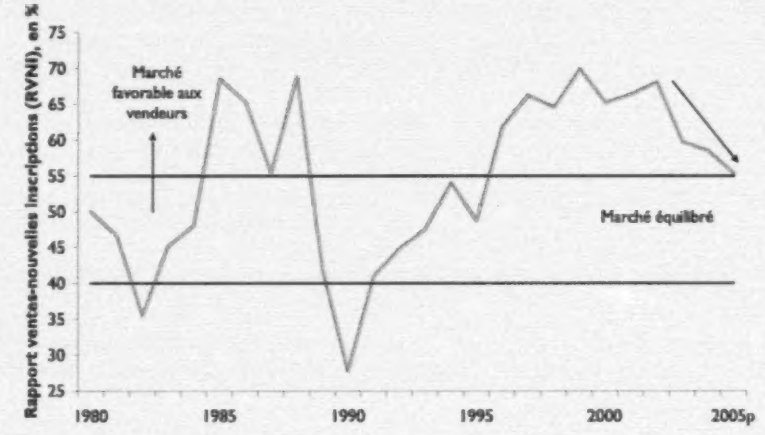
Le rapport ventes-nouvelles inscriptions constitue un bon outil pour mesurer l'état du marché de la revente. S'il dépasse 55 %, on considère que le marché favorise les vendeurs, alors que, s'il est inférieur à 40 %, le marché est jugé favorable aux acheteurs. Le marché est équilibré quand le rapport se situe entre les deux. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé suit une tendance à la baisse depuis le premier trimestre de 2001, et il a regagné la fourchette caractéristique d'un marché équilibré au premier trimestre de cette année. On peut s'attendre à ce qu'il oscille autour de 55 % en 2005.

Coût des habitations à Toronto
Les frais de possession augmenteront en 2005

	1990	1995	2000	2005P
Revenu des ménages	60,227 $	53,426 $	59,502 $	66,465 $
Taux hyp. 5 ans	12.5 %	8.5 %	7.8 %	6.3 %
Prix moyen	235,983 $	195,311 $	243,249 $	341,000 $
Impôt foncier**	2,950 $	2,440 $	3,040 $	4,262 $
Frais d'occupation***	25,612 $	16 426 $	19,468 $	24,446 $
Coûts en % du revenu	**43 %**	**31 %**	**33 %**	**37 %**

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, ch. imm. de Toronto, SCHL (estimations)
**** Revenu médian des ménages dans la RMR de Toronto***
***** Estimations de la SCHL***
****** Frais de possession et impôt foncier (services publics exclus). Fondements du calcul : prix moyen des logements existants, mise de fonds de 25 %, prêt amorti sur 25***

Le marché de la revente de Toronto sera équilibré en 2005



Sources : ch. imm. de Toronto, SCHL (prévisions)

Marché équilibré=40 %<RVNI<55 %

La hausse des prix ne devrait pas s'estomper en 2005. Le taux de croissance du prix S.I.A.® moyen à Toronto sera d'environ quatre fois supérieur au taux d'inflation, phénomène que l'on associe en général davantage à un marché favorable aux vendeurs. Le prix S.I.A.® moyen à Toronto devrait bondir de 8,2 % pour atteindre 341 000 $ cette année.

Dans certains sous-marchés de la RMR de Toronto comme Oakville, Mississauga et Orangeville, des taux d'augmentation à deux chiffres seront enregistrés au chapitre des prix. Lorsqu'on examine la période allant de janvier à cette époque-ci de l'année, on constate que le prix S.I.A.® moyen des maisons individuelles à Oakville, Milton et Halton Hills a grimpé de 11 %. La flambée des prix en 2005 sera assurée par l'offre restreinte à Oakville. Les marchés d'Orangeville et de Mississauga, qui sont censés demeurer favorables aux vendeurs cette année, connaîtront une poussée des prix. Dans des zones comme le centre de Toronto et Vaughan, où les prix sont déjà élevés, le renchérissement des habitations cadrera davantage avec les prévisions relatives à la RMR de Toronto. Étant donné que les prix des logements ont monté en flèche dans ces marchés et que le revenu n'a pas crû de façon aussi prononcée, il est probable que les prochaines hausses de prix ne soient pas aussi spectaculaires que celles observées, par exemple, à Oakville ou Mississauga.

MARCHÉ DU NEUF

Repli attendu des mises en chantier

La diminution graduelle de l'abordabilité, l'offre accrue d'habitations existantes, la hausse des taux d'inoccupation et la langueur de la migration auront un effet modérateur sur le nombre de mises en chantier en 2005. Les niveaux de construction ont fléchi depuis qu'ils ont touché leur point culminant en 2003. Le total des mises en chantier devrait reculer de 7 % cette année pour se fixer à 39 000. En revanche, il s'agira du sixième résultat en importance et d'un volume beaucoup plus considérable que les moyennes historiques.

La forte progression des prix, les pénuries de terrains et la tendance démographique aux petites familles laissent envisager un ralentissement de la construction de logements individuels et, quoique dans une moindre mesure, de jumelés. Le repli des mises en chantier d'habitations de faible densité transparaît déjà dans les chiffres cumulatifs de l'année. Selon ces derniers, la production de maisons individuelles aurait faibli de 25 %, et celle de jumelés, de 16 %. Comme la population vieillit, les ménages de une personne se substituent peu à peu aux traditionnels ménages familiaux de quatre personnes. Le besoin de grandes habitations individuelles s'atténuera avec le temps. La demande sera davantage axée sur les types de logements plus petits et plus faciles à gérer, comme des maisons en rangée ou des appartements. Par ailleurs, selon les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs réalisée en 2004 par la SCHL, les petits ménages seront en 2005 proportionnellement plus nombreux à être en quête d'une habitation.

Seules les mises en chantier de logements collectifs suivront une pente ascendante cette année; leur nombre augmentera de 2 % pour atteindre 23 500. Comme les taux d'intérêt devraient rester stables, les personnes désireuses d'accéder à la propriété demeureront actives et rechercheront l'abordable appartement en copropriété ou logement en rangée. Le resserrement du marché des maisons en rangée existantes aura pour effet de stimuler la construction d'habitations de ce type. Depuis le début de l'année, les mises en chantier de logements collectifs sont en hausse de 28 %.

Peu de mises en chantier de logements locatifs

L'accroissement des taux d'inoccupation freinera la construction d'appartements locatifs en 2005. Dans cette catégorie de logements, le nombre de mises en chantier suit une tendance à la baisse depuis 2003. Devant la montée des taux d'inoccupation et la stationnarité des loyers, les investisseurs sont moins tentés d'acquérir des immeubles locatifs. Et comme la proportion d'appartements vacants devrait continuer de croître, on prévoit que la construction de logements locatifs régressera cette année.

*Copropriétés en tête des ventes de logements neufs**

Grâce aux bas taux hypothécaires, les ventes d'habitations neuves seront nombreuses encore cette année. Bien que les ventes dans la grande région de Toronto aient fléchi de 2,5 % pour s'établir à 41 724 l'an dernier, elles ont dépassé la barre des 40 000 pour la cinquième année de suite. La poussée des prix des maisons individuelles, des jumelés et des maisons en rangée a amené les acheteurs à se tourner vers le marché des appartements en copropriété. Les ventes de copropriétés ont bondi de 16 % en 2004. Leur pourcentage par rapport à l'ensemble des transactions conclues est passé de 28 %, en 2003, à 33 %, l'année suivante. Puisque aucune chute des prix n'est prévue dans la catégorie des immeubles de faible hauteur, les appartements en copropriété domineront les ventes d'habitations neuves en 2005.

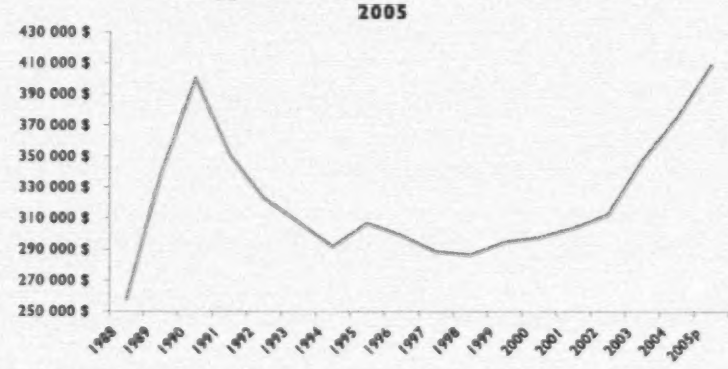
Les quartiers de banlieue seront populaires auprès des acheteurs à la recherche de maisons individuelles neuves abordables. Les prix relativement avantageux des habitations dans les secteurs comme celui de Durham (où les ventes de logements de faible hauteur ont affiché la plus forte croissance l'an dernier) inciteront des familles à venir s'y établir. Les ventes de logements situés dans des immeubles de grande hauteur seront davantage concentrées dans les quartiers du centre de Toronto. Les appartements en copropriété offriront aux acheteurs l'avantage de vivre en milieu urbain sans toutefois payer un prix exorbitant. Ce sont surtout des accédants à la propriété qui demanderont ce genre de logements.

Les prix des logements neufs augmenteront

Les prix des logements témoignent souvent de la richesse d'une région. Le marché de l'habitation de Toronto compte parmi les plus chers au Canada. L'offre restreinte de terrains et la vitalité du marché de la revente ont fait bondir de 13,4 % le prix d'écoulement moyen des maisons individuelles pour la période allant de janvier à cette époque-ci de l'année. L'accroissement des coûts de construction et les contraintes découlant de la rareté des terrains laissent présager que la situation perdurera en 2005. Le prix d'écoulement moyen des maisons individuelles devrait grimper de 9 % pour atteindre 408 765 $.

À mesure que les inscriptions de copropriétés existantes se multiplieront, et étant donné que les appartements neufs achevés se retrouveront éventuellement dans le lot d'inscriptions, les pressions qui s'exercent sur les prix seront moins intenses dans le segment des collectifs que dans celui des maisons individuelles.

Le prix d'écoulement des maisons individuelles à Toronto s'apprête à atteindre un nouveau sommet en 2005



Source : SCHL

Survol de l'économie

Croissance de l'emploi stable

L'économie de Toronto devrait afficher une bonne croissance cette année. Les effets du coup qu'a assené le SRAS à l'économie se sont en grande partie dissipés. Par contre, la vigueur du dollar canadien exercera des pressions sur les exportateurs de produits manufacturés et le secteur du tourisme. Selon des données récentes, les exportateurs réussissent à faire face à l'appréciation de la devise canadienne. Les expéditions de produits manufacturés demeurent stables, et les intentions d'investissements en capital dans des machines et du matériel sont fortes. Cela devrait aider à stimuler la productivité et à créer assez de demande pour compenser le renforcement de notre dollar.

La création d'emplois sera modérée, en raison de l'augmentation ralentie de la population active. Cette dernière ne va croître que de 1,2 % en 2005, sous l'effet du haut taux d'activité, du repli de la migration et du vieillissement démographique. Résultat : l'emploi progressera de seulement 1,5 % cette année.

Les niveaux d'immigration sont élevés, mais beaucoup de gens quittent Toronto

La croissance démographique est fondamentale pour la demande d'habitations à long terme. Étant donné que les taux de natalité sont en baisse et que la population vieillit (l'âge médian à Toronto est de 36,2 ans, selon les résultats du Recensement de 2001), la migration sera le principal moteur de l'accroissement démographique.

Le solde migratoire suit une tendance descendante depuis qu'il a culminé en 2001 et 2002. Il devrait se situer en moyenne autour de 60 000 en 2005.

La migration nette correspond au nombre net de migrants infraprovinciaux, interprovinciaux ou internationaux et de résidents non permanents.

Si la population continue de croître à Toronto, c'est principalement parce que l'immigration nette y est élevée. Les réseaux ethniques en place et les occasions d'emplois, plus nombreuses que dans bien d'autres provinces du Canada, continuent d'attirer annuellement la plus importante concentration de nouveaux immigrants. Après avoir diminué en 2003, l'immigration nette a rebondi de 18,5 % l'année suivante. Grâce au relâchement des tensions géopolitiques et à l'assouplissement des conditions d'admission au pays, il y aura une augmentation nette de l'immigration cette année.

Pendant qu'elle continue d'accueillir des masses d'immigrants, Toronto perd des habitants au profit d'autres villes du Canada. L'expansion économique rapide que connaissent actuellement des provinces comme l'Alberta et la Colombie-Britannique attirera des migrants venant d'ailleurs au pays, y compris de Toronto.

De plus, la flambée des prix des habitations à Toronto encouragera certains ménages à s'installer dans des régions avoisinantes plus abordables comme Hamilton et Oshawa, ce qui réduira le flux migratoire entre Toronto et les autres centres de l'Ontario.

Une grande proportion des personnes qui viennent s'installer à Toronto choisissent d'être locataires de leur logement jusqu'à ce qu'ils soient bien établis. C'est le cas plus particulièrement des immigrants. Les résultats du Recensement montrent toutefois qu'après cinq années passées au Canada, environ la moitié des immigrants accèdent à la propriété. La demande actuelle continue d'être soutenue par les hauts niveaux de migration nette enregistrés en 2001 et en 2002.

Les taux hypothécaires resteront stationnaires

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005.

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément de concert avec les taux d'intérêt en 2005 et 2006, mais l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période.

Les taux hypothécaires resteront bas en 2005

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

Toronto, printemps 2005

MARCHÉ DE LA REVENTE	2000	2001	2002	2003	2004	2005p	Var. en %
Ventes S.I.A.®[1]	58,349	67,612	74,759	78,898	84,854	83,000	-2.2
Prix S.I.A.®	243,249 $	251,508 $	275,371 $	293,308 $	315,266 $	341,000 $	8.2
Nouvelles inscriptions	89,767	102,442	109,939	132,819	145,023	150,000	3.4
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	65 %	66 %	68 %	61 %	58 %	55 %	-
MARCHÉ DU NEUF							
Ventes de logements en propriété absolue (immeubles de faible hauteur)**	27,964	29,201	38,758	30,957	27,974	24,000	-14.2
Ventes de copropriétés (immeubles de grande hauteur)***	12,878	13,061	15,931	12,325	13,750	14,000	1.8
Total des ventes	40,842	41,362	54,689	43,282	41,724	38,000	-8.9
MISES EN CHANTIER							
Tous logements confondus	38,982	41,017	43,805	45,475	42,115	39,000	-7.4
Logements individuels	17,119	16,844	22,115	19,626	19,076	15,500	-18.7
Jumelés et log. en rangée	11,607	10,479	11,097	10,535	9,399	10,000	6.4
Appartements	9,981	12,738	9,081	13,291	13,640	13,500	-1.0
Log. locatifs d'initiative privée	275	956	1,512	2,179	1,241	600	-51.7
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation	0.6 %	0.9 %	2.5 %	3.8 %	4.3 %	5.0 %	-
Loyer moyen (2 chambres)	979 $	1,027 $	1,047 $	1,040 $	1,052 $	1,052 $	-
INDICATEURS ÉCONOMIQUES							
Taux hypothécaires à 3 ans	8.2 %	6.9 %	6.3 %	5.8 %	5.7 %	5.8 %	-
Taux hypothécaires à 5 ans	8.3 %	7.4 %	7.0 %	6.4 %	6.2 %	6.3 %	-
Croissance de l'emploi	4.2 %	3.8 %	1.6 %	2.2 %	2.2 %	1.5 %	-
Taux de chômage	5.4 %	6.2 %	7.4 %	7.7 %	7.5 %	6.9 %	-
Solde migratoire[2]	65,000	95,000	85,000	60,000	55 000(p)	60 000(p)	9.1

Sources : chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, association des constructeurs d'habitations du Grand Toronto (selon les données de Realnet) et SCHL

[1] Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

[2] Sources : SCHL (estimations annuelles) et Statistique Canada

P : Prévisions de la SCHL

* Association des constructeurs d'habitations du Grand Toronto (selon les données de Realnet)

** (Immeubles de faible hauteur) : les données Realnet sont fondées depuis 2003 sur une définition qui englobe les maisons individuelles, les jumelés et les logements en rangée (en propriété absolue et en copropriété).

*** (Immeubles de grande hauteur) : les données Realnet sont fondées depuis 2003 sur une définition qui comprend exclusivement les appartements en copropriété.

Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché de l'habitation* de Toronto présente les prévisions de la SCHL pour les marchés du neuf et de la revente. L'abonnement annuel ne revient qu'à 40 $ (TPS en sus) (25 $ par numéro). Pour obtenir plus de renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.